SYNDICAT « LES JARDINS DU CHÂTEAU »

GUIDE DU COPROPRIÉTAIRE

ET

TABLEAU SOMMAIRE DU PARTAGE DES RESPONSABILITÉS

Le présent guide ne saurait servir de substitut à la *Déclaration de copropriété* ni au *Code civil du Québec.*

Note : Les directives faisant partie de la *Déclaration de copropriété*, des règlements, des lignes directrices et des paramètres de la copropriété de même que le présent *Guide du copropriétaire* s'adressent également aux locataires.

Mis à la disposition des copropriétaires et des locataires le 7 mars 2011

Version mise à jour par le Conseil d'administration février 2011

Fevrier 2011

TABLE DES MATIÈRES PAGE

I. INTRODUCTION…… 2

1.1 Parties communes
1.2 Parties exclusives
1.3 ***Déclaration de copropriété***

II. PAIEMENT DES FRAIS DE COPROPRIÉTÉ ET FICHE DU PROPRIÉTAIRE…… 2

III. ASSURANCES……..…… 4

IV. STATIONNEMENT …… 5

…

V. ENTREPOSAGE ET RANGEMENT ..…… 6

VI. ROUTES ET SENTIERS …..…… 6

VII. DÉCHETS, REBUTS ET MATIÈRES RECYCLABLES…… 6

VIII. BRUIT ..…… 7

IX. ANIMAUX ..…… 7

X. SÉCURITÉ …… 8

XI. DÉMÉNAGEMENT ET TRAVAUX …… 8

XII. ACCÈS AUX PARTIES EXCLUSIVES…… 8

XIII. AMÉNAGEMENT PAYSAGER…… 9

XIV. AFFICHAGE …… 9

XV. ENTRETIEN DES PARTIES EXCLUSIVES ..…… 9

XVI. ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT …… 9

XVII. TRAVAUX ET RÉNOVATIONS …… 10

XVIII.CIVISME ET CIVILITÉ …… 10

XIX. GESTIONNAIRE ..…… 10

I. INTRODUCTION

1.1 PARTIES COMMUNES

Sujet aux dispositions du ***Code civil du Québec***, de la ***Déclaration de copropriété*** et de tout autre règlement adopté par les administrateurs ou par les copropriétaires, chaque propriétaire d'une partie exclusive a droit à l'utilisation et à la jouissance pleine et entière des parties communes, sauf celles à usage restreint des autres locataires ou copropriétaires, suivant leur destination, mais sans nuire aux droits des autres copropriétaires.

1.2 PARTIES EXCLUSIVES

Sujet aux dispositions du ***Code civil du Québec***, de la ***Déclaration de copropriété*** et de tout autre règlement adopté par les administrateurs ou par les copropriétaires, chaque propriétaire d'une partie exclusive a le droit de jouir comme bon lui semble de sa partie exclusive ainsi que des parties communes à son usage restreint, à condition expresse de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse soit compromettre l'intégrité de l'immeuble, soit porter atteinte à sa vocation.

1.3 LA *DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ*

1.3.1 Le syndicat « ***Les Jardins du Château*** » est assujetti aux articles 1023 et suivants du ***Code civil du Québec*** relatifs à la copropriété. Il est aussi régi par une ***Déclaration de copropriété*** qui donne la description complète des droits et devoirs des copropriétaires et, par extension, des locataires.

1.3.2 Le syndicat adopte également des règlements dans le but de préciser certains éléments de la Déclaration de copropriété.

1.3.3 Le Conseil d'administration peut également adopter des directives visant à assurer la bonne gestion des parties communes y compris celles à usage restreint, de même que des parties exclusives.

1.3.4 Tous les copropriétaires et locataires sans exception doivent respecter les dispositions de ces documents, règlements et directives.

II. PAIEMENT DES FRAIS DE COPROPRIÉTÉ ET FICHE DU COPROPRIÉTAIRE

2.1 Chaque copropriétaire doit payer au syndicat, par l'entremise du gestionnaire, la cotisation annuelle prévue au budget le premier de l'année financière, soit le premier janvier. Le gestionnaire pourra accepter que la cotisation soit payable sur une base mensuelle. Dans ce cas, chaque copropriétaire devra remettre une série de douze chèques postdatés du premier jour de chaque mois et faits à l'ordre du syndicat. Il pourra aussi autoriser un prélèvement automatique. Tout refus ou tout défaut de paiement à la date prévue rendra exigible le solde de la cotisation annuelle.

2.2 Les cotisations spéciales et les pénalités prévues par la ***Déclaration de copropriété*** ou par règlements adoptés par le Conseil d'administration, ou toutes autres sommes, seront dues à une date prédéterminée par le gestionnaire, qui en aura averti les copropriétaires par écrit. Les paiements doivent être versés au siège social du syndicat ou de son mandataire ou déposés dans la boite de correspondance située à la droite de la porte arrière du château (côté des Perce-Neige).

2.3 Tout chèque ou paiement pré autorisé retourné par les institutions financières sera assujetti à des frais d'administration de 25 $ en plus des frais mentionnés aux articles 2.4 et 2.5.

2.4 Des frais d'administration de 25 $ par mois s'appliquent à toutes les cotisations non payées et à toutes les charges en retard mentionnées aux articles 2.1 et 2.2. Un avis sera envoyé par courriel ou par courrier recommandé au copropriétaire fautif qui devra, dans les 10 jours de sa réception, acquitter sa facture. Une copie de cet avis sera envoyée au créancier hypothécaire.

2.5 Dans l'éventualité où un copropriétaire est en défaut d'acquitter tout montant dû suivant la ***Déclaration de copropriété*** ou le présent règlement et tout montant décrété dû par le gestionnaire, il est convenu de ce qui suit :

Le copropriétaire fautif devra payer outre les montants dus (incluant les frais d'administration et les pénalités) tous les coûts relatifs à la perception de ces montants, ce qui implique, mais sans restreindre la généralité de ce qui précède :

- les frais d'administration;
- les honoraires judiciaires et extrajudiciaires (frais d'avocats et autres);
- les frais de préparation et d'inscription de l'avis de privilège;
- tous les autres frais encourus par la copropriété en vue de recouvrer les montants dus.

2.6 Le paiement de la cotisation annuelle doit être effectué au siège social du syndicat ou de son mandataire ou déposé dans la boite de correspondance à la droite de la porte arrière du château (côté des Perce-Neige). Tout refus, défaut de paiement des sommes dues ou retards, selon les articles 2.1 à 2.5, obligera le gestionnaire à exiger la totale exécution des cotisations annuelles à défaut de quoi des démarches seront prises pour conserver les droits de la copropriété et pour réclamer les sommes dues.

2.7 Chaque copropriétaire ou locataire doit transmettre annuellement sa fiche d'information dûment signée dans les délais établis par le gestionnaire lors de l'appel des avis de cotisation ou remplir une fiche de copropriétaire/locataire lors de toute location ou de la mutation de son unité.

2.8 Tout défaut de produire la fiche d'information ou toute fausse déclaration est susceptible d'entraîner une pénalité de 100 $ à l'encontre du copropriétaire ou du locataire responsable.

III. ASSURANCES

3.1 Chaque copropriétaire est responsable d'assurer à leur pleine valeur les améliorations et les ajouts qu'il a faites à sa partie exclusive ainsi que ses effets personnels, les meubles meublants, les éléments de décoration et les accessoires situés dans sa partie exclusive ou dans les parties communes à son usage exclusif, de même que les frais de subsistance en cas d'évacuation. Ces polices d'assurance doivent contenir une clause selon laquelle les assureurs renoncent à toute subrogation en leur faveur contre les administrateurs, leurs employés, leurs agents, leurs préposés et les autres copropriétaires ou les membres de leur famille, leurs invités ou leurs locataires sauf en cas de fraude ou d'incendie criminel.

3.2 Chaque copropriétaire est responsable d'obtenir une assurance responsabilité civile suffisante pour couvrir les torts causés à des tiers lésés, dont il pourrait être responsable comme propriétaire d'une partie exclusive ou commune à usage exclusif, et qui ne seraient pas couverts par la police d'assurance responsabilité du syndicat.

3.3 Chaque copropriétaire est dans l'obligation de remettre un certificat d'assurances valide au début de chaque année financière ou lors de tout changement à la police d'assurances du détenteur. Cela peut se faire en reproduisant la page couverture de la police sur laquelle se retrouve habituellement le sommaire des couvertures. Aucun copropriétaire ou son locataire ne doit détenir une police d'assurance dont les dispositions sont contraires à la ***Déclaration de copropriété***.

3.4 Dans l'éventualité où un propriétaire ou un locataire d'une partie exclusive subit des dommages ou des pertes suite à un vol, un vol avec effraction ou du vandalisme, ces incidents demeurent l'entière responsabilité du copropriétaire de cette partie exclusive qu'il soit responsable ou non. Il doit indemniser le syndicat de la perte, du coût, des frais, du dommage, des blessures et du tort de toute nature causés aux parties communes mitoyennes à cette partie exclusive ou subis par le syndicat.

3.5 Dans l'éventualité où un dégât d'eau à une partie exclusive soit causé par un appareil ménager, par un débordement d'eau, par un bris de tuyau ou par tout autre cause à la tuyauterie commune, les dommages causés demeurent l'entière responsabilité du copropriétaire de cette partie exclusive. Il doit indemniser le syndicat de la perte, du coût, des frais, du dommage, des blessures et du tort de toute nature causés aux parties communes ou subis par le syndicat ou par un autre copropriétaire. Dans le cas où les dommages causés sont dus à une défectuosité des parties communes, le copropriétaire n'est pas responsable.

3.6 Chaque copropriétaire doit indemniser les administrateurs de la perte, du coût, des frais, du dommage, des blessures et du tort de toute nature causés aux parties communes ou subis par le syndicat ou par un autre copropriétaire par la faute de ce copropriétaire, de sa famille ou d'un membre de celle-ci, d'un occupant de sa partie exclusive, d'un préposé ou d'un locataire, d'un invité ou d'une personne se rendant à la partie exclusive de ce copropriétaire.

IV. STATIONNEMENT

4.1 Définitions :

4.1.1 ***Aire de stationnement à usage restreint*** **:** espace délimité de la surface asphaltée attribuée à un résidant.

4.1.2 ***Aire de stationnement réservée aux visiteurs*** **:** espace délimité de la surface asphaltée réservée aux visiteurs.

4.1.3 ***Résidant*** **:** propriétaire ou locataire habitant la copropriété.

4.1.4 ***Visiteur*** **:** toute personne qui se rend à une adresse de la copropriété «Les Jardins du Château» pour quelques heures ou quelques jours. Tout visiteur est réputé avoir une adresse permanente où il réside habituellement ailleurs que sur la copropriété.

4.2 Tout véhicule automobile doit être stationné perpendiculairement à la rue. Par conséquent, aucun stationnement en diagonale ou en parallèle ne sera permis dans les aires de stationnement.

4.3 Aucun véhicule automobile ne peut être stationné sur les parties communes y compris communes à usage restreint sauf dans les garages et sur les aires de stationnement destinées à cet usage.

4.4 Aucune remorque, maison mobile, tente, motoneige, machinerie, bateau, motorisé, ou tout équipement(bac, boite ou autres objets) ne peut être stationné, placé ou rangé dans les aires de stationnement sauf pour de courtes périodes dans les entrées de garage, à moins d'une permission écrite du Conseil d'administration.

4.5 Aires de stationnement réservées aux visiteurs

4.5.1 Ces aires sont destinées uniquement à cet usage. Aucun véhicule de copropriétaires (ou de leurs locataires) ne peut être stationné, placé, ou gardé dans les aires de stationnement réservées aux visiteurs, sauf sur permission écrite du Conseil d'administration.

4.5.2 Cinq parcs de stationnement visiteurs (26 aires) sont à la disposition des résidants pour leurs visiteurs. Par souci d'équité, un même visiteur ne peut les occuper plus de 3 jours consécutifs ou plus de 5 jours à l'intérieur d'une période de 2 semaines.

4.5.3 Lorsque la durée de la visite ou du séjour dépasse les critères prévus à l'al. 4.5.2, le résidant/copropriétaire doit en informer le gestionnaire par courriel à l'adresse pierda@videotron.ca ou par téléphone au 819-778-4481.

4.5.4 Tout propriétaire ou locataire qui contrevient à ce règlement recevra un avertissement verbal, suivi d'un avis écrit. Si la situation n'est pas corrigée, le véhicule en infraction sera remorqué sans autre avis ou délai aux frais du copropriétaire ou du locataire.

4.6 Dans les aires de stationnement à usage restreint, aucun véhicule ne doit être stationnée de façon à dépasser l'emprise de l'aire asphaltée desservant l'entrée de garage.

4.7 Pour des raisons de sécurité et afin de faciliter l'accès aux véhicules d'urgence, il est interdit de stationner dans les rues, même pour une courte période..

V. ENTREPOSAGE ET RANGEMENT

5.1 Aucune remorque, maison mobile, tente, motoneige, motocyclette, poubelle, machinerie, bateau, canot ou équipement de quelque sorte, ne peut être gardé sur les parties communes, y compris celles à usage restreint, sauf sur permission écrite du Conseil d'administration.

5.2 Aucun copropriétaire ou locataire ne peut permettre que soit apporté à l'intérieur de sa partie exclusive ou à l'intérieur des parties communes, une substance inflammable (y compris l'essence, le kérosène et le naphte) ou une substance explosive ou dangereuse pour la vie ou la propriété sans avoir, dans chaque cas, obtenu le consentement écrit du Conseil d'administration.

5.3 Aucun copropriétaire ou locataire ne peut ranger du bois de chauffage, des matériaux de construction ou autres sur ses parties communes à usage restreint (balcons, terrasses, entrées, escaliers et autres.

VI. ROUTES ET SENTIERS

6.1 Les routes, les sentiers, les passages à usage commun et destinés à la circulation ne doivent être utilisés qu'à cette fin et doivent être libres de tout objet en tout temps.

VII. DÉCHETS, REBUTS ET MATIÈRES RECYCLABLES

7.1 Les copropriétaires ou locataires sont responsables de déposer leurs déchets, matières recyclables ou compostables à l'extérieur les jours de cueillette.

7.2 Les copropriétaires ou locataires ne doivent en aucun temps placer ou garder leurs déchets, matières recyclables ou compostables à quelque endroit que ce soit à l'extérieur de leur partie exclusive ou de leur espace commun à usage restreint. En dehors des journées de cueillette, les contenants (poubelles et bacs de recyclage ou de compost) doivent être conservés à l'intérieur et non dans l'entrée de garage.

7.3 Les copropriétaires ou locataires doivent déposer leurs déchets, ou matières recyclables et compostables à la rue seulement après 18 h la veille (soit le jeudi présentement). Les bacs et poubelles doivent être rangés au plus tard à 22 h le jour de la cueillette (soit le vendredi présentement)

7.4 Les déchets et matières recyclables et compostables doivent être rangés dans les contenants appropriés recommandés par la municipalité. Les copropriétaires et locataires doivent prendre les précautions nécessaires afin d'éviter que les animaux ou les oiseaux percent les sacs et répandent les rebuts.

7.5 Les copropriétaires ou locataires doivent respecter tout règlement municipal concernant les déchets, matières recyclables ou compostables.

Prière de vérifier à : **www.ville.gatineau.qc.ca/dechets-recyclage.htm**

VIII. BRUIT

8.1 Les copropriétaires doivent se conformer aux règlements municipaux concernant le maintien de la paix publique, le bruit et le bon ordre dans les limites de la Ville de Gatineau :
www.ville.gatineau.qc.ca/doc-web/masson/documents/pdf/44-2003.pdf

8.2 Aucun instrument, appareil, équipement de nature à troubler la tranquillité et le confort des autres copropriétaires ne peut être utilisé dans une partie exclusive. Une autorisation préalable est requise du CA pour l'utilisation de tels équipements dans une partie commune ou commune à usage restreint.

IX. ANIMAUX

9.1 Aucun abri d'animal ni aucune niche ou autre installation du genre ne peut être placé ou gardé sur les parties communes y compris celles à usage restreint.
www.ville.gatineau.qc.ca/doc-web/masson/documents/pdf/183-2005.pdf

9.2 Aucun copropriétaire ne peut garder un animal considéré nuisible.

9.3 Aucun animal domestique ne sera toléré sur les parties communes sans la présence du propriétaire ou locataire. Tout animal doit être tenu en laisse en tout temps Tout déchet ou excrément doit être ramassé et les lieux nettoyés par le copropriétaire ou locataire sur-le-champ.

9.4 Toute infraction est susceptible d'entraîner une pénalité de 100 $ à l'encontre du copropriétaire ou du locataire responsable.

X. SÉCURITÉ

10.1 Rien ne doit être jeté, par les fenêtres ou les portes, à l'extérieur d'une partie exclusive, y compris des parties communes à usage restreint.

10.2 Il est recommandé pour des raisons de sécurité que, le soir, les copropriétaires allument les lumières extérieures de leur partie exclusive à l'avant et à l'arrière, et les laissent allumées toute la nuit.

10.3 Compte tenu de la présence d'enfants, de piétons et des virages et intersections à vision restreinte, tous les copropriétaires, les locataires et leurs visiteurs doivent adopter une vitesse raisonnable et sécuritaire (15-20 km/heure) lorsqu'ils circulent en voiture.

10.4 En cas d'absence prolongée (plus de deux semaines), l'occupant ne doit jamais baisser le chauffage en dessous de 60º F (15º C) sous peine d'être tenu responsable des dommages causés à la structure.

10.5 En cas d'absence prolongée, l'occupant doit fermer la valve principale d'alimentation en eau de son unité.

XI. DÉMÉNAGEMENT ET TRAVAUX

11.1 Aucune remorque, machinerie, camion ou équipement utilisé pour le déménagement ou des travaux, ne peut être stationné, placé, ou gardé sur les parties communes ou communes à usage restreint, sauf pour de courtes périodes dans les entrées de garage, à moins de permission écrite du Conseil d'administration.

XII. ACCÈS AUX PARTIES EXCLUSIVES

12.1 Les copropriétaires doivent autoriser les représentants des administrateurs, du gestionnaire, de l'entrepreneur ou de l'ouvrier autorisé par les administrateurs ou le gestionnaire à entrer dans la partie exclusive à toute heure raisonnable de la journée, pour toute raison admise en vertu des dispositions de la ***Déclaration de copropriété***. Les copropriétaires ou locataires seront avertis au préalable sauf en cas d'urgence. En cas d'urgence, l'entrée forcée peut être employée et, dans ce cas, tout dommage à la porte ou à l'encadrement de la porte sera aux frais du copropriétaire même dans le cas où l'accès aux valves maîtresses est requis sauf si le copropriétaire a pris les dispositions nécessaires auprès du gestionnaire pour permettre l'accès aux lieux.

12.2 Aucun copropriétaire ne gênera l'exécution des travaux requis pour l'entretien ou la réparation des parties communes de l'immeuble, même à l'intérieur de sa partie exclusive.

12.3 En cas d'absence de 3 jours ou en cas d'absences fréquentes, tout copropriétaire ou occupant doit laisser les clefs de son unité au gestionnaire ou à un voisin. Il en informe le gestionnaire. Le copropriétaire ou locataire qui s'absente souvent pour de courtes ou de longues périodes doit laisser une clé en permanence auprès du gestionnaire.

12.4 Le détenteur de clé sera autorisé à pénétrer dans l'unité d'habitation en cas d'urgence résultant d'incendie, de bris d'eau, de rupture des circuits électriques, de bris de fenêtres ou de carreaux ou de dégâts d'eau par inondation ou autrement.

12.5 Les copropriétaires d'unités dans lesquelles se trouve la valve maîtresse d'eau d'un bloc doivent remettre une clé en permanence au gestionnaire.

XIII. AMÉNAGEMENT PAYSAGER

13.1 Aucun copropriétaire ou locataire ne peut couper, planter, endommager, détruire, salir, modifier, encombrer ou endommager les aménagements paysagers, y compris les arbres, les haies, les buissons et les fleurs dans les parties communes, excluant les plantes ornementales dans les boîtes à fleurs qui sont la responsabilité des copropriétaires. Les copropriétaires ou locataires ne sont pas autorisés à installer des chaises, des tables ou autres objets sur les pelouses de façon à endommager ou entraver la pousse normale de la végétation qui s'y trouve.

13.2 Aucune corde à linge, poubelles, clôture, haie, barrière, ventilateur ou autres objets ou équipement ne peut être installé sur les parties communes ou à usage restreint sans autorisation écrite au préalable.

13.3 Chaque copropriétaire est responsable de tout dommage causé à l'aménagement paysager par sa faute ou sa négligence ou celle des membres de sa famille, ses invités, ses employés, ses locataires ou toute autre personne dont il est responsable

XIV. AFFICHAGE

14.1 Les copropriétaires ne doivent en aucun temps installer sur une partie commune, y compris à usage restreint, une enseigne ou une affiche de publicité sans avoir obtenu au préalable la permission écrite du conseil d'administration.

14.2 Dans le cas de l'affiche de vente ou de location des unités, le syndicat tolère son installation temporaire parallèlement à la rue dans la boite à fleurs, pourvu qu'elle ne soit pas fixée à la structure de la boîte et qu'elle soit enlevée dans la semaine qui suit la vente ou la location.

XV. ENTRETIEN DES PARTIES EXCLUSIVES

15.1 Chaque copropriétaire devra, à ses frais, conserver en bon état sa partie exclusive et l'équipement s'y rattachant, voir aux réparations, aux conditions de propreté et d'hygiène, et s'occuper de la décoration, de la peinture et du vernissage qui pourraient s'avérer nécessaires à la bonne apparence et au bon état de sa partie exclusive.

XVI. ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT

16.1 Chaque copropriétaire qui bénéficie de l'usage restreint de parties communes devra les maintenir en bon état de propreté et de fonctionnement (voir ***Tableau sommaire du partage des responsabilités*** en annexe à ce guide) et sera responsable de la réparation des dommages à ces parties réservées à son usage restreint, que ce soit par son fait, par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se trouvant chez lui. À défaut, l'entretien et les réparations pourront être effectuées par le Syndicat, mais aux frais du copropriétaire concerné.

XVII. TRAVAUX ET RÉNOVATIONS

17.1 Tous les travaux de réparation, de rénovation ou d'aménagement de parties communes à usage restreint, de même que tous les travaux majeurs de rénovation et d'aménagement aux parties exclusives, doivent être approuvés par le Conseil d'administration avant leur réalisation et peuvent faire l'objet d'une vérification pour en assurer la conformité

17.2 Ceci comprend de façon non limitative, l'ajout ou le remplacement de portes, de contre-portes, de portes-fenêtres (patio), de portes de garage, de fenêtres, d'antennes paraboliques, de luminaires extérieurs y compris les luminaires munis d'un détecteur de mouvement, de boîtes aux lettres, d'auvents, de fournaises, de climatiseurs, d'échangeurs d'air, de sorties de ventilation, de terrasses arrière, de la tuyauterie d'alimentation pour un BBQ ou un foyer au gaz naturel ou toute intervention de quelque nature que ce soit qui porte atteinte à l'enveloppe extérieure ou à l'infrastructure du bâtiment.

XVIII. CIVISME et CIVILITÉ

18.1 En raison de la nature même d'une copropriété, il est essentiel que les copropriétaires et leurs locataires fassent preuve, en tout temps, de civisme, de courtoisie et de civilité.

18.2 Le civisme implique également que de temps en temps les copropriétaires participent à la vie de la copropriété. Une participation positive et constructive favorise et enrichit la vie communautaire choisie par les résidants des Jardins du Château.

XIX. GESTIONNAIRE

Les services de la compagnie « Groupe Conseil Pierda inc », représentée par Pierre Girard, ont été retenus pour la gestion courante de la copropriété en tant que gestionnaire représentant les administrateurs.

Correspondance destinée au gestionnaire :

Il existe à la droite de la porte arrière du Château (donnant sur la rue des Perce-Neige) une boîte de correspondance pour le gestionnaire dans laquelle les copropriétaires peuvent laisser toute correspondance. C'est aussi une façon simple d'assurer la réception des chèques et de la fiche remplie et signée avant la date d'échéance.

COORDONNÉES DU GESTIONNAIRE
POUR LE SYNDICAT DES JARDINS DU CHÂTEAU

Groupe Conseil Pierda
110, chemin de la Savane, bureau 204
Gatineau (Québec) J8T 5B9

Télécopieur : 819.568.7931

Téléphone (de 8 h 30 à 12 h et de 13 h à 16 h): 819. 568.4477
URGENCE (soirée et fins de semaine): 819.778.4481

COURRIEL: pierda@videotron.ca

Vous pouvez aussi consulter ce document et bien d'autres sur notre site au :

www.jardinsduchateau.com

ANNEXE

PARTAGE DES RESPONSABILITÉS - ÉLÉMENTS STRUCTURELS

GUIDE PRATIQUE

CONTEXTE

À maintes occasions, lors des assemblées générales annuelles, de rencontres de consultation avec les copropriétaires ou lors de l'arrivée de nouveaux copropriétaires, plusieurs ont demandé des explications concernant le partage des responsabilités entre le syndicat et les copropriétaires individuels concernant les travaux d'entretien et de réfection des infrastructures.

DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE

Ainsi qu'il apparaît dans le tableau ci-après, les documents de référence qui ont servi à la compilation du partage des responsabilités entre le syndicat et les copropriétaires individuels sont les suivants :

- ***Déclaration de copropriété***. **Celle-ci devrait être entre les mains de chaque copropriétaire**, acquise lors de l'achat de la maison et transmise par le copropriétaire précédent lors des formalités devant le notaire. Des copies sont disponibles auprès du gestionnaire moyennant des frais administratifs. On peut aussi la consulter sur notre site au www.jardinsduchâteau.com.

- ***Avis juridiques*.** Le Conseil d'administration possède dans ses dossiers les originaux des avis soumis par les conseillers juridiques retenus concernant l'interprétation de certains aspects particuliers de la déclaration. Des copies sont disponibles auprès du gestionnaire moyennant des frais administratifs.

- ***Règlements de la copropriété***. Un certain nombre de règlements ont été adoptés au cours des années lors des assemblées générales annuelles. Ils concernent des aspects particuliers de la vie en communauté dans le respect de la déclaration et du civisme d'intérêt commun. Des copies sont disponibles auprès du gestionnaire, sans frais. On peut aussi les consulter sur notre site au www.jardinsduchâteau.com.

- ***Code civil*.** Il s'agit du ***Code civil du Québec*** en matière de copropriété et ayant force de loi. Les copropriétaires qui ont accès à un exemplaire peuvent le consulter au besoin.

MODE D'EMPLOI DU TABLEAU SOMMAIRE

Le tableau ci-après comporte quatre colonnes :

- Éléments structurels
- Références
- Responsabilité
- Commentaires

Le contenu des colonnes 1, 3 et 4 est suffisamment explicite pour ne pas nécessiter d'explications.

La colonne 2 intitulée « Références - Déclaration, Avis juridiques, Règlements, ***Code civil*** » donne les références aux documents sur lesquels s'appuient les descriptions sommaires du partage des responsabilités entre le syndicat et les copropriétaires individuels tel qu'apparaissant aux autres colonnes. Les références spécifiques se lisent de la façon suivante :

- ***Déclaration de copropriété*** : ex. : **P.2, t.1, ch.3, s.3.b) 2 (p.23)**
    - **P.2** - Partie 2 de la déclaration;
    - **t.1** - Titre 1 de la partie 2;
    - **ch.3** - Chapitre 3 du titre 1 de la partie 2;
    - **s.3.b) 2** - Section 3.b) 2 du chapitre 3 du titre 1 de la partie 2;
    - **(p.23)** - Page 23 de la déclaration.

- **Avis juridiques**. Ces références sont les avis juridiques soumis au Conseil d'administration sur des points particuliers de la déclaration.
- **Règlement no 5**. Il s'agit du règlement no 5 adopté en assemblée générale.
- **C.c.Q. art. 1044**. L'article spécifique du ***Code civil du Québec*** relatif à la copropriété.

RÉVISION DE LA DÉCLARATION

Tel que recommandé par le Comité ad hoc sur les finances lors de l'étude dont le rapport a été soumis au Conseil d'administration, celui-ci s'est engagé auprès des copropriétaires à procéder à l'examen de la ***Déclaration de copropriété*** en vue de la clarifier et de l'adapter aux besoins actuels ainsi qu'au ***Code civil du Québec***.

AUTRES QUESTIONS

Les copropriétaires souhaitant recevoir une copie du présent document peuvent s'adresser au gestionnaire qui leur en fera parvenir une sans frais. Pour toute explication complémentaire, les copropriétaires peuvent s'adresser au gestionnaire ou à un membre du Conseil d'administration.

Le présent guide ne saurait servir de substitut à la *Déclaration de copropriété* ni au *Code civil du Québec.*

TABLEAU SOMMAIRE DU PARTAGE DES RESPONSABILITÉS
ENTRE LE SYNDICAT ET LES COPROPRIÉTAIRES
MISE À JOUR DÉCEMBRE 2009

Éléments structurels	**<u>Références</u> Déclaration - Avis juridiques Règlements – *Code civil***	**<u>Responsabilité</u> Syndicat ou copropriétaire**	**Commentaires**
Toitures et mansardes en bardeaux	**Déclaration** : P.1, t.1, ch.2, s.2.a) 2 (p.5)	**Syndicat**	Programme de **réfection des toitures** complété en **2002**, sauf pour les toitures en bardeaux sur les cabanons des terrasses Lucerne. Programme de **réfection des mansardes** en cours d'exécution selon programme **débutant 2004 et se poursuivant jusqu'en 2012**.
Toits terrasses Unités Lucerne	**Déclaration** : divers **CA** : 17/03/85; 10/11/05 **Avis juridiques** : Legault, Paradis : 12/84 DeGrandpré JoliCoeur : 09/05	**Copropriétaire**	Conseil administration doit se conformer aux avis juridiques (2) : «…***les toits terrasses Lucerne sont des parties exclusives dont les coûts d'entretien et remplacement relèvent de chaque copropriétaire*** …»
Entretoits	**Déclaration** : P.1, t.1, ch.2, s.2.a)2 (p.5) P.2, t.1, ch.2 (p.20-21) P.2, t.1, ch.3, s.3.a) (p.23)	**Copropriétaire**	**Inspection** par le syndicat **été 2001**. Recommandations transmises à chaque copropriétaire concerné en décembre 2001 : insuffisance d'isolant; dégagement des bouches ventilation; correction des ventilateurs salles de bain débouchant dans entretoit; cas particuliers. Bouches de ventilation dégagées aux frais du syndicat.
Ramonage :	**Déclaration** : P.2, t.1, ch.2 (p.17-18, 20) ***C.c.Q.*** arts. 1043/1064/1071		**Dérogation :** nonobstant les **obligations du copropriétaire en vertu de la déclaration** à l'effet qu'il doit asumer seul le **ramonage** des cheminées et les coûts associés, **le syndicat** en

Éléments structurels	<u>Références</u> Déclaration - Avis juridiques Règlements – *Code civil*	<u>Responsabilité</u> Syndicat ou copropriétaire	Commentaires
cheminées de foyers		**Copropriétaire**	assume la coordination et le paiement, vu les risques d'incendie, la nécessité d'assurer la protection des parties communes et le respect des exigences des assureurs. **Ramonage aux deux ans** (**2010**/2012 etc.)
Balcons et porches avant en ciment et brique (entrée principale) **Balcons en porte-à-faux** **Balcons en retrait 2e étage** **Terrasses arrière**	**Déclaration** : P.1, t.1, ch.2, s.2.a) 2 (p.5) P.1, t.1, ch.3, s.1 (p.5) P.1, t.1, ch.3, s.3.a) (p.6) P.2, t.1, ch.2 (p.20-21) P.2, t.1, ch.3, s.2 (p.22) P.2, t.1, ch.3, s.3.a) (p.23) P.2, t.1, ch.3, s.3.b) 2 (p.23) **Règlements** : nos 4 et 5 ***C.c.Q.*** arts. 1043/1064/1071 **Avis juridique** : Boucher, Legault, Paradis 05/09/84 ***Paramètres concernant les terrasses arrière***, Mai 05	**Syndicat** **Copropriétaire**	<u>**Dérogation**</u> : nonobstant les **obligations du copropriétaire en vertu de la déclaration** à l'effet qu'il doit assumer seul les coûts d'entretien des parties communes à son usage exclusif, **le syndicat** peut en décider autrement (voir ci-après) **s'il y va de l'intérêt commun**. ***Teinture*** : surfaces en bois. ***Balcons et porches avant en ciment*** *:* réparations du balcon, des marches et des fondations en ciment et brique. ***Structures en bois*** *:* **réparation et remplacement** (et non des éléments tels que les rampes, etc.) des balcons en porte-à-faux et des balcons en retrait **pour cause d'usure normale**. ***Balcons et porches avant en ciment*** : Céramiques, tapis et entreposage du bois de chauffage sont **interdits** car ils peuvent endommager la surface et causer des infiltrations d'eau dans le garage ou le sous sol. Ne pas endommager les surfaces par l'utilisation inappropriée d'outils contondants.

Éléments structurels	**Références** Déclaration - Avis juridiques Règlements – *Code civil*	**Responsabilité** Syndicat ou copropriétaire	Commentaires
Balcons et porches avant en ciment et brique (entrée principale) **Balcons en porte-à-faux** **Balcons en retrait 2e étage** **Terrasses arrière** **(suite)**		**Copropriétaire**	***Terrasses arrière*** *:* Garder les surfaces nettoyées et libres (feuilles mortes, bois de chauffage, etc.) pour éviter les infiltrations d'eau et les dommages à la surface et la structure (pourriture des soliveaux). Le copropriétaire peut modifier la terrasse arrière à ses frais selon les critères approuvés par le Conseil. Voir ***Paramètres concernant les terrasses arrière, mai 2005***. Le **copropriétaire est responsable de l'entretien** (sauf la teinture) ainsi que de la **réparation et du remplacement** des éléments en bois et des structures. ***Balcons en porte-à-faux*** **et** ***balcons en retrait à l'étage*** : Garder les surfaces nettoyées et libres (feuilles mortes, bois de chauffage, etc.) pour éviter les infiltrations d'eau et dommages à la surface et à la structure (pourriture des soliveaux). **Le copropriétaire est responsable de l'entretien** (sauf de la teinture) **ainsi que de la réparation et du remplacement des éléments** autres que la structure (rampes, etc.). Toute détérioration due à sa négligence ou à sa faute lui sera imputable et la réparation sera à sa charge.
Puits de lumière	**Déclaration** : P.2, t.1, ch.2 (p.20-21) P.2, t.1, ch.3, s.2 (p.22) P.2, t.1, ch.3, s.3.a) (p.23)	**Copropriétaire**	Accord **préalable** du Conseil. Respect de l'harmonie. Exécutés selon les règles de l'art. **Doit en assumer**

Éléments structurels	<u>Références</u> Déclaration - Avis juridiques Règlements – *Code civil*	<u>Responsabilité</u> Syndicat ou copropriétaire	Commentaires
	Règlement no 5.		**l'entière responsabilité par écrit**.
Fenêtres et portes patio	**Déclaration** : P.1, t.1, ch.2, s.2.b) 2 (p.5) P.2, t.1, ch.2. (p.20-21) P.2, t.1, ch.3, s.2 (p.22) ***Lignes directrices*** (partie 3)	**Copropriétaire**	Selon la déclaration, constituent des parties exclusives. En assurer le bon état à ses frais de même que le **remplacement selon les critères** d'harmonie approuvés par le Conseil.
Peinture extérieure	**Déclaration** : P.2, t.3, ch.1, s.6.b), k), p) (p.34-35)	**Syndicat**	Ensemble du projet peint aux 3 ou 4 ans selon les besoins suite à inspection par le syndicat.
Déneigement des marches avant en ciment	**Déclaration** : P.1, t.1, ch.3, s.3.a) (p.6) P.2, t.1, ch.2 (p.20) P.2, t.1, ch.3, s.3.a) (p.23) P.2, t.1, ch.3, s.3.b)2 (p.23) ***C.c.Q.*** : art. 1044	**Copropriétaire**	**Dérogation :** nonobstant les **obligations du copropriétaire en vertu de la déclaration**, le **syndicat** assume les frais du déneigement dans l'intérêt commun. Par ailleurs, le copropriétaire doit éviter d'endommager la surface, en particulier par le déglaçage par percussion.
Maçonnerie et brique	**Déclaration** : P.2, t.3, ch.1, s.6.b), k) et p) p.34) ***C.c.Q.*** : art. 1044	**Syndicat**	Par contrat d'entrepreneur. Travaux essentiels à chaque année.
Boîtes à fleurs	**Déclaration** : P.2, t.3, ch.1, s.6.b), k) et p) (p.34-35)	**Syndicat** **Copropriétaire**	Toutes les boites refaites en bois traité. Teinture. Responsable de l'aménagement et de l'entretien, sauf pour les arbres.
Éclairage des rues	**Déclaration** : P.2, t.1, ch.4.b) (p.25)	**Syndicat**	Entretien des luminaires et frais d'électricité.

Éléments structurels	<u>Références</u> Déclaration - Avis juridiques Règlements – *Code civil*	<u>Responsabilité</u> Syndicat ou copropriétaire	Commentaires
Luminaires à l'extérieur des maisons	**Déclaration** : P.2, t.1, ch.2 (p.20-21) P.2, t.1, ch.3, s.2 (p.22) **Règlement no 5** ***Lignes directrices*** (partie 2)	**Copropriétaire**	Choix des modèles selon la décision du Conseil d'administration.
Portes de garage	**Déclaration** : P.1, t.1, ch.2, s.2.b) 2 (p.5) P.2, t.1, ch.2 (p.20-21) **Règlement no 5** ***Lignes directrices*** (partie 2)	**Copropriétaire** **Syndicat**	Entretien et remplacement. Établit des critères d'harmonie (couleur, design, etc.) Peinture des portes d'origine selon programme établi.
Détecteurs de monoxyde de carbone/fumée	***Code du bâtiment*** **Réglementation municipale**	**Copropriétaire**	Selon les provisions du *Code du bâtiment* et de la réglementation municipale, etc.
Panneau d'entrée d'électricité	**Déclaration** : P.1, t.1, ch.2, s.1.d) (p.4) P.2, t.1, ch.2 (p.20-21)	**Copropriétaire**	Le Conseil d'administration recommande de faire vérifier par un professionnel l'état du panneau d'entrée d'origine et, au besoin, de le remplacer.
Fournaise	**Déclaration** : P.1, t.1, ch.2, s.1.d) (p.4) P.2, t.1, ch.2 (p.20-21)	**Copropriétaire**	Les recommandations d'une étude par le Comité d'harmonisation ont été transmises dans le bulletin ***Entre nous*** décembre 2001. (Consultation sur le site Internet)
	Déclaration :	**Copropriétaire**	Réparations à la fondation

Éléments structurels	<u>Références</u> Déclaration - Avis juridiques Règlements – *Code civil*	<u>Responsabilité</u> Syndicat ou copropriétaire	Commentaires
Garage	P.1, t.1, ch.2, s.2.a) 1 (p.5) P.2, t.1, ch.2 (p.20-21)	**Syndicat**	assumées par le syndicat dans certaines circonstances.
Pavage Entrées de garage	**Déclaration** : P.1, t.1, ch.3, s.3.b) (p.6) P.2, t.1, ch.3.b) 3 (p.24) ***C.c.Q.*** : art. 1044	**Syndicat**	Déneigement par l'entrepreneur et pavage aux frais du syndicat selon les besoins prioritaires. De nombreuses entrées déjà refaites. Autres entrées seront refaites selon les priorités.
Gouttières pluviales	**Déclaration** : P2, t.3, ch.1, s.6.b), k), p)(p.34-35)	**Syndicat**	Programme d'entretien et de nettoyage annuel, et aussi selon les besoins.
Extermination	**Déclaration** : P.2, t.3, ch.1,s.6.b), k), p)(p.34-35)	**Syndicat**	Services contractuels selon les besoins.
Pavage des rues	**Déclaration** : P.1, t.1, ch.3, s.1 (p.5-6) P.2, t.3, ch.1,s.6.b), k), p)(p.34-35) ***C.c.Q.*** : art. 1044	**Syndicat**	Entretien et réparations majeures selon les besoins.
Réseaux souterrains pluvial, sanitaire et aqueduc	**Déclaration** : P.1, t.1, ch.3, s.1 (p.5-6) P.2, t.1, ch.4.a) (p.25) ***C.c.Q.*** : art. 1044	**Syndicats Jardins du Château, Neufchatel, Monsarrat I,II,III**	Frais partagés entre les syndicats selon le document original de la constitution de la copropriété. Nettoyage et inspection video des égouts, tests de pression d'aqueduc, complétés. Rapport d'entrepreneur soumis afin de satisfaire aux exigences de la Ville de Gatineau en vue de leur municipalisation en 2010. À suivre.

Éléments structurels	**Références** Déclaration - Avis juridiques Règlements – *Code civil*	**Responsabilité** Syndicat ou copropriétaire	Commentaires
Entretien courant des espaces communs	**Déclaration** : P.1, t.1, ch.3, s.1 (p.5-6) P.2, t.1, ch.3, s.3.b) 3 (p.24) P.2, t.3, ch.1, s.6.b), k), p) (p.34-35)	**Syndicat**	Selon les termes de contrats avec un entrepreneur, l'entretien paysager et le déneigement pendant 2 périodes de 6 mois de l'année
Émondage dans les espaces communs	**Déclaration** : P.2, t.1, ch.3, s.3.b) 1 (p.23)	**Syndicat**	Émondage des arbres avoisinant les maisons selon les recommandations d'un expert. Travaux urgents selon les besoins.
Participation à l'Association récréative	**Déclaration** : P.1, t.2. (p.9) P.1, t.3, ch.1 (p.10) P.2, t.3, ch.1, s.7 (p.36) P.2, t.3, ch.2, s.1, ss.2 (p.42)	**Syndicat**	Prélèvements de $22 en moyenne par mois pour chaque copropriétaire inclus dans les contributions aux frais annuels du syndicat.
Gestion courante de la copropriété	**Déclaration** : P.2, t.3, ch.1, s.3 (p.33) ***C.c.Q***. : Article1085	**Syndicat**	Selon les termes d'un contrat annuel avec la firme de gestion, responsable au Conseil d'administration par entremise du gestionnaire désigné par la firme.
Administration générale	**Déclaration** : P.2, t.3, ch.1, s.6 (p.33-34)	**Syndicat**	Le *Syndicat Les Jardins du Château* est administré par un conseil dont les membres (administrateurs) sont élus par les copropriétaires en assemblée générale selon les modalités prévues à la déclaration. Remplacements ponctuels par voie de consultation.

Révisé en décembre 2009